

Юридическая защита интересов арендатора в условиях «форс-мажор» (22.04.2022)

Кадетов Александр Михайлович

Партнер
Адвокатского бюро
Юрлов и Партнеры



План доклада

- Инструменты освобождения от обязательств / ответственности за неисполнение обязательств
- Судебная практика. Юридически значимые действия для освобождения от обязательства / ответственности за нарушение обязательства
- Вывод / рекомендации

Ст. 401 ГК РФ Основания ответственности за нарушение обязательства

3. Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что **надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы**, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, **отсутствие у должника необходимых денежных средств**.

«FORCE MAJEURE»



01
непредвиденность

02
непредотвратимость

03
непреодолимость

Ст. 451 ГК РФ Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств

1. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его **изменения или расторжения**, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они **изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.**

«ИЗМЕНЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ»

Не мог предугадать



Не принимал риск

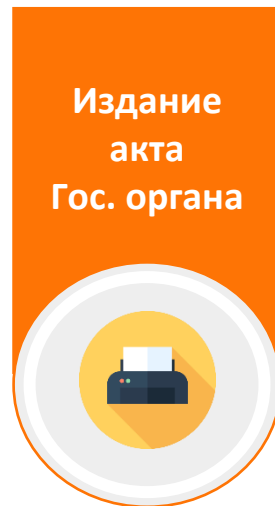
Не исполнить без убытка

Не можешь преодолеть

«АКТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ОРГАНА»

Ст. 417 ГК РФ Прекращение обязательства на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления

1. Если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части. Стороны, понесшие в результате этого убытки, вправе требовать их возмещения в соответствии со статьями 13 и 16 настоящего Кодекса.



**Прямое влияние
на отношения сторон**



Сравнительный анализ применения норм

| СТАТЬЯ ГК РФ | 401 | 451 | 417 |
|----------------------|---|--|--|
| ПОЛОЖЕНИЕ | Обстоятельства непреодолимой силы («FORCE MAJEURE») | Существенное изменение обстоятельств | Издание акта государственным органом / органом местного самоуправления |
| ПОСЛЕДСТВИЯ | Освобождение от ответственности за просрочку исполнения обязательства | Освобождение от исполнения обязательства полностью, либо в части Возможность изменения договора | |
| ПРЕДМЕТ ДОКАЗЫВАНИЯ | Причинно-следственная связь | | |
| ОЦЕНКА ОБСТОЯТЕЛЬСТВ | С У Д | | |

ПРИОСТАНОВКА ИСПОЛНЕНИЯ ДЕНЕЖНОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «САНКЦИОННЫЙ FORCE MAJEURE»

Постановление 15 ААС от 17.03.2015 №15АП-3020/2015 по делу №А32-14814/2014

«Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 21.03.2014 в отношении ответчика и ОАО «Акционерный банк «РОССИЯ», являющегося 100 % владельцем акций ОАО «Собинбанк», со стороны Соединенных Штатов Америки введены финансовые санкции, выражающиеся в запрете на проведение валютных операций....»

Как верно указал суд первой инстанции, в данном случае платежи задержаны не вследствие неправомерных действий или бездействия банка, а вследствие действия экономических санкций, введенных в отношении Российской Федерации, и, в частности, банка иностранным государством. Таким образом, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для привлечения банка к ответственности в виде возмещения убытков.»

Когда можно использовать?

Пример: Ваш арендодатель – иностранный контрагент и в силу действия «ограничительных мер» и/или «санкций», связанных с запретом на осуществление валютных операций, Вы не можете осуществлять платежи.

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ СУДА «OPTIMA EST LEGUM INTERPRES CONSUETUDO»

ПРАКТИКА - НАИЛУЧШИЙ ТОЛКОВАТЕЛЬ ЗАКОНОВ

Постановление 18 АП от 13.08.2019 №А07-38721/2018

«К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажору) не могут быть отнесены предпринимательские риски. Аналогичная позиция изложена Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в абзаце четвертом пункта 8 Постановления № 7....»

В качестве подтверждения изложенного обществом «Димитровградхиммаш» представлены заключение Союза «Ульяновская областная торгово-промышленная палата» № 022137/0058/19 от 07.03.2019 о свидетельствовании обстоятельств 9 А07-38721/2018 непреодолимой силы (т. 3, л.д. 1-26)....»

Как верно отметил суд первой инстанции, повышение и снижение уровня воды в реках не относятся к числу обстоятельств, возникновение которых нельзя предвидеть. Ответчик, вступая в договорные отношения, должен прогнозировать ситуацию и оценивать риски по своевременности доставки оборудования, в том числе по причине подъема либо снижения уровня реки до и после половодья.»

Когда можно использовать?

Пример: Если у Вас имеются подозрения в недобросовестном отказе Вашего контрагента от поставки оборудования иностранного производства со ссылкой на «форс-мажор», необходимо требовать подробного обоснования причинно-следственной связи и доказательств реального отсутствия возможности исполнить обязательство.

НЕДОБРОСОВЕСТНОЕ ПОВЕДЕНИЕ «УКЛОНЕНИЕ ОТ FORCE MAJEURE»

Решение АС Ростовской области от 22.01.2021 № А53-26895/2020

«Арендодатель просит взыскать с ответчика задолженность в размере 3 500 000 руб. за период с мая 2020 г. по август 2020 г.

*Как указано выше, ответчик осуществлял **предоставление услуг фитнес-клуба**. На территории Ростовской области **деятельность фитнес-клубов была приостановлена распоряжением губернатора Ростовской области от 27.03.2020 г. №60.***

*Принимая во внимание, что **ответчик уведомил арендодателей о форс-мажоре письмом №30-3/20 от 30.03.2020 г.**, а также учитывая заключенное между всеми арендодателями и арендатором 01.02.2020 г. соглашение о расторжении договора аренды с 01.05.2020 г., суд пришел к выводу о том, что договор аренды прекратил свое действие 01.05.2020 г.*

*При этом **уклонение истца от подписания акта возврата нежилого помещения с учетом получения уведомления арендатора о форс-мажоре и заключения 01.02.2020 г. соглашения о расторжении договора противоречит добросовестному поведению.**»*

Когда можно использовать?

Пример: Если в силу прямого действия обстоятельств Вы не можете исполнить принятое обязательство, необходимо незамедлительно уведомить об этом своих контрагентов.

Договариваться!

Договориться сейчас, когда у Вас уже имеется негативный опыт воздействия обстоятельств, связанных с введением ограничений, гораздо проще.

Определить причинно-следственную связь

Необходимо произвести анализ Ваших **текущих** отношений с контрагентом. По итогам такого анализа заблаговременно обеспечить подтверждение причинно-следственной связи.



Закрепить договоренности

Здесь всё зависит от специфики Вашей деятельности, однако, есть два основных варианта действий:

- заключение дополнительного соглашения к действующему контракту, конкретизация положений об обстоятельствах непреодолимой силы;
- заключение дополнительного соглашения к действующему контракту об определении порядка действий в случае введения новых/дополнительных ограничений.

Не заключать новых контрактов без учета возможных ограничений!

Все контракты, заключенные сторонами в период с марта 2022 г., будут рассматриваться судами с учетом имеющегося у сторон **опыта и представления** ведения отношений в условиях действия ограничений.

АДВОКАТСКОЕ БЮРО «ЮРЛОВ И ПАРТНЕРЫ»



yurlov.ru



inbox@yurlov.ru



+7 495 913-67-42



Скачать презентацию
Вы можете по ссылке



ЮРЛОВ
И ПАРТНЕРЫ
Адвокатское бюро